

Einfamilienhaus zu verkaufen



Gepflegtes Architektenhaus
mit Einliegerwohnung in ruhiger
Lage von Klettgau-Geißlingen
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH

Kaiserstraße 60

79761 Waldshut-Tiengen

www.schlatter-immobilien.de

Telefon: + 49 7751 929 90 50



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 – 5
Objektbeschreibung	6
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 – 16
Immobilien Datenblatt / Grundrisse	17 – 19
Was wir Ihnen bieten	20 – 21
Über uns / AGBs	22 – 23



HIGHLIGHTS



Ruhig gelegenes Architektenhaus
in Massivbauweise mit schönem
Grundstück



Ideales Wohnkonzept für
Mehrgenerationenkonzepte oder eine
Teilvermietung zur Refinanzierung



Das Objekt befindet sich in einem
gepflegten Zustand, ideal für eine
zukunftsorientierte Entwicklung



Großzügige und helle Wohnflächen
sorgen für ein einzigartiges Wohngefühl



Gute Parkplatzsituation durch PKW-
Doppelgarage und 3 PKW-Stellplätze



Gute regionale Anbindung an die nächs-
ten Zentren Erzingen und Lauchringen mit
allen Geschäften des täglichen Bedarfs
sowie guter medizinischer Anbindung



Attraktive Lage in unmittelbarer Nähe der
schweizer Grenze; ideal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Großzügiges Architektenhaus aus 1973 in **Massivbauweise**; mit einer Grundstücksfläche von insgesamt **ca. 850 m²** in ruhiger Lage



Die Wohnfläche beträgt **ca. 259 m²** und verteilt sich auf **3 Stockwerke und 2 Einheiten**; weitläufige Außenflächen je Wohneinheit verfügbar



Heizkonzept basierend auf einer **Gaszentralheizung mit Radiatoren aus 2020**; **zweifach verglaste Holzfenster** in der Haupteinheit, Fenster der Einliegerwohnung sind Kunststoff aus 2002. **Solarthermie** aus **2010** zur Unterstützung ebenfalls vorhanden



PKW-Doppelgarage sowie 3 weitere **PKW-Stellplätze** sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten



Weitläufiges Grundstück mit hohem Freizeitwert, ideal zur individuellen Entfaltung von Freizeit- oder Gartenträumen



Kaufpreis: 589.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Großzügiges Architektenhaus mit Einliegerwohnung in Geißlingen

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung befindet sich in Geißlingen und überzeugt durch seine besondere Architektur, ein großzügiges Raumangebot sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 850 m² großen Grundstück bietet die Immobilie mit insgesamt rund 259 m² Wohnfläche ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die Wohnen und Vermietung miteinander verbinden möchten. Das im Jahr 1973 in massiver Bauweise errichtete Architektenhaus zeichnet sich durch seine individuelle Gebäudestruktur und eine großzügige Aufteilung aus. Die Hauptwohnung verfügt über ca. 176 m² Wohnfläche und bietet damit ein überdurchschnittliches Platzangebot für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Ergänzt wird das Raumkonzept durch eine separate Einliegerwohnung mit weiteren ca. 83 m² Wohnfläche.

Bereits beim Betreten der Haupteinheit wird der besondere Charakter des Architektenhauses spürbar. Die großzügigen Wohnflächen bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und schaffen ausreichend Raum für gemeinschaftliches Familienleben ebenso wie für private Rückzugsbereiche. Die individuelle Architektur hebt die Immobilie von klassischen Einfamilienhäusern ab und bietet eine interessante Grundlage, um unterschiedliche Wohnkonzepte nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen. Einen besonderen Mehrwert stellt die großzügige Einliegerwohnung dar. Mit ca. 83 m² erreicht diese eine Größe, die eine komfortable und eigenständige Nutzung ermöglicht. Ob für Familienangehörige, als langfristig vermietete Wohneinheit oder für andere individuelle Nutzungskonzepte – die zusätzliche Wohnung erweitert die Möglichkeiten der Immobilie erheblich und macht das Anwesen insbesondere für Mehrgenerationenhaushalte interessant. Auch das ca. 850 m² große Grundstück unterstreicht den großzügigen Charakter des Hauses. Die Grundstücksfläche bietet ausreichend Platz für Garten- und Freizeitbereiche und schafft ein angenehmes Umfeld rund um das Wohngebäude.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2020, die durch eine Solarthermieanlage aus dem Jahr 2010 unterstützt wird. Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnräume erfolgt überwiegend über Heizkörper. In der Einliegerwohnung verfügen die Küche und das Badezimmer über eine komfortable Fußbodenheizung. Die Fenster der Haupteinheit bestehen aus doppelt verglasten Holzfenstern, die teilweise aus dem ursprünglichen Baujahr 1973 sowie teilweise aus dem Jahr 2007 stammen. In der Einliegerwohnung wurden im Jahr 2002 doppelt verglaste Kunststofffenster eingebaut.

Unser Fazit: Dieses großzügige Architektenhaus bietet mit rund 259 m² Gesamtwohnfläche, zwei eigenständig nutzbaren Wohneinheiten und einem ca. 850 m² großen Grundstück außergewöhnlich viel Platz und Flexibilität. Besonders die große Einliegerwohnung eröffnet interessante Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen oder eine zusätzliche Vermietung. In Verbindung mit dem besonderen Charakter des Architektenhauses entsteht ein vielseitiges Anwesen mit attraktiven Perspektiven für unterschiedlichste Lebenskonzepte.



LAGE

BESCHREIBUNG

Geißlingen – Winzergemeinde und Tor zur Schweiz

Geißlingen ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Klettgau im Landkreis Waldshut und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Klettgaus. Der Ort zeichnet sich durch seinen ländlichen Charakter, eine ruhige Wohnatmosphäre und die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze aus und bietet damit eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich insbesondere in den nahegelegenen Ortsteilen Grießen und Erzingen. Dort stehen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie verschiedene Dienstleistungs- und Gastronomieangebote zur Verfügung. Auch die Kreisstadt Waldshut-Tiengen ist mit ihrem umfangreichen Einkaufs- und Freizeitangebot gut erreichbar.

Durch die gute Anbindung an das regionale Straßennetz sind die umliegenden Gemeinden sowie die Schweizer Grenze in kurzer Zeit erreichbar. Insbesondere für Grenzgänger bietet Geißlingen daher einen attraktiven Wohnstandort in angenehmer ruhiger Umgebung.

Die weitläufigen Felder, Wiesen, Wälder und Weinberge des Klettgaus bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Erholen. Geißlingen verbindet somit naturnahes und ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen zu einer guten Infrastruktur und den Wirtschaftsstandorten der Hochrhein- und Schweizer Grenzregion.



DIE HAUPTWOHNUNG









DIE EINLIEGERWOHNUNG











IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick



Allgemeine Angaben

Objektart	EFH mit ELW
Baujahr	1973
Wohnfläche	259 m²
Anzahl Einheiten	2
Geschosse / Etage	3 Etagen
Grundstücksfläche	850 m²



Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv
Dämmung	-
Keller	2 Kellerräume
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein



Haustechnik

Heizung	Gaszentral
Lüftung / Klimatisierung	-
Warmwasser	zentral
Strom- / Wasserleitungen	1973
PV - Anlage	-
Thermische Solaranlage	2010



Energie und Internet

Energieeffizienzklasse	G
Endenergiebedarf	209,24 kWh/m²*a
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	1973
Internet	Glasfaser
-	-



Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	n. R.
Hausgeld mntl.	n. R.
Rücklagenstand aktuell	n. R.
IST - Mieteinnahmen	n. R.
SOLL - Mieteinnahmen	n. R.
Leerstand	n. R.



Sanierungszustand

Letzte Sanierung	2002
Dach	1973
Fenster	ELW 2002, HE 1972
Heizung	2020
Sanitär	ELW 2002, HE 1972
Fassade	1972



Baurechtliches

Bebauungsplan	n. R.
GRZ	n. R.
GFZ	n. R.
Denkmalschutz	keiner
Gebietsart	Wohngebiet
-	-

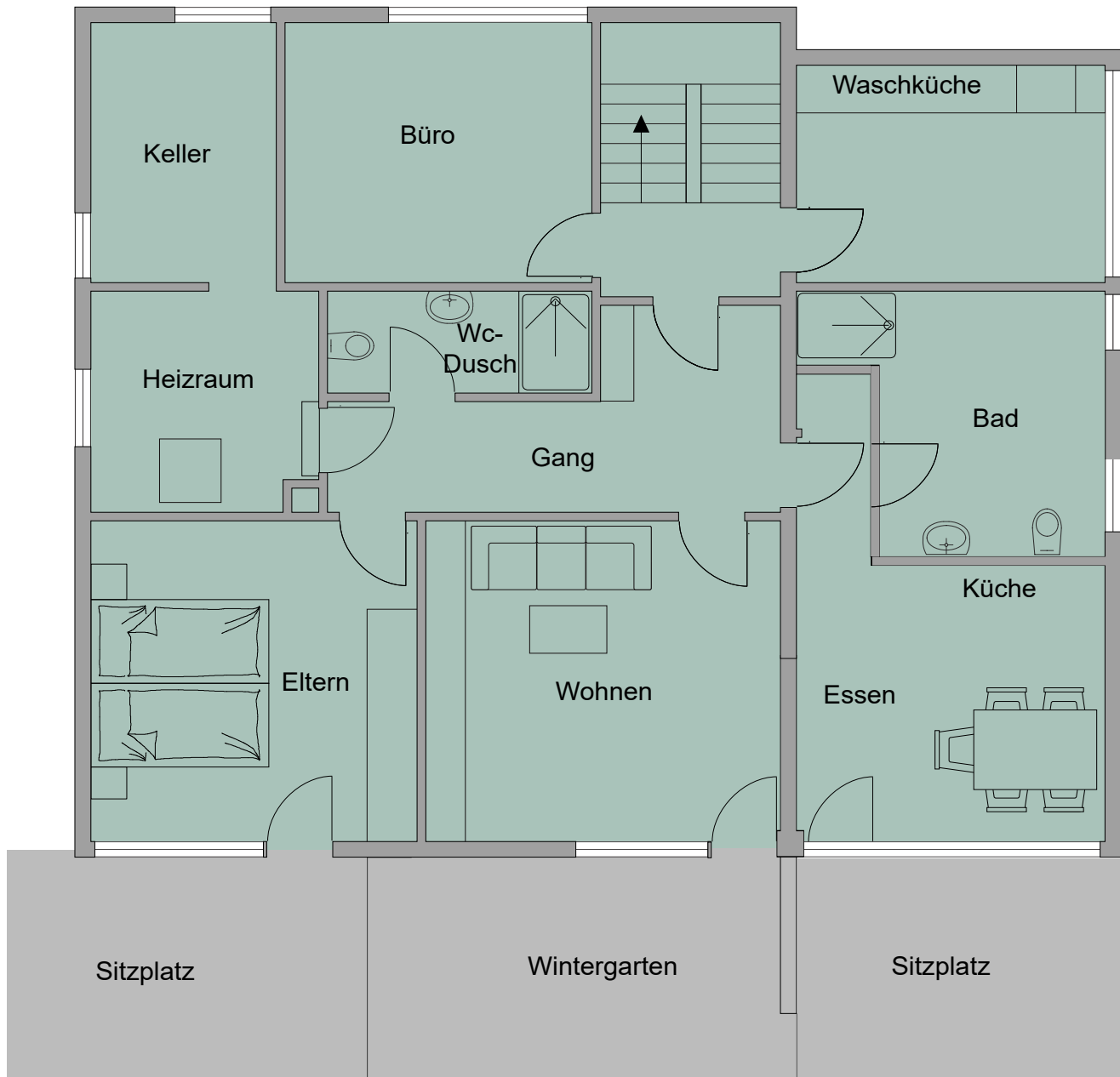


Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Alt- / Baulasten	-
Frei ab	nach Absprache
Dienstbarkeiten	-
-	-
-	-

- : Keine Information n. r. : nicht relevant

UG – 83,18 M²

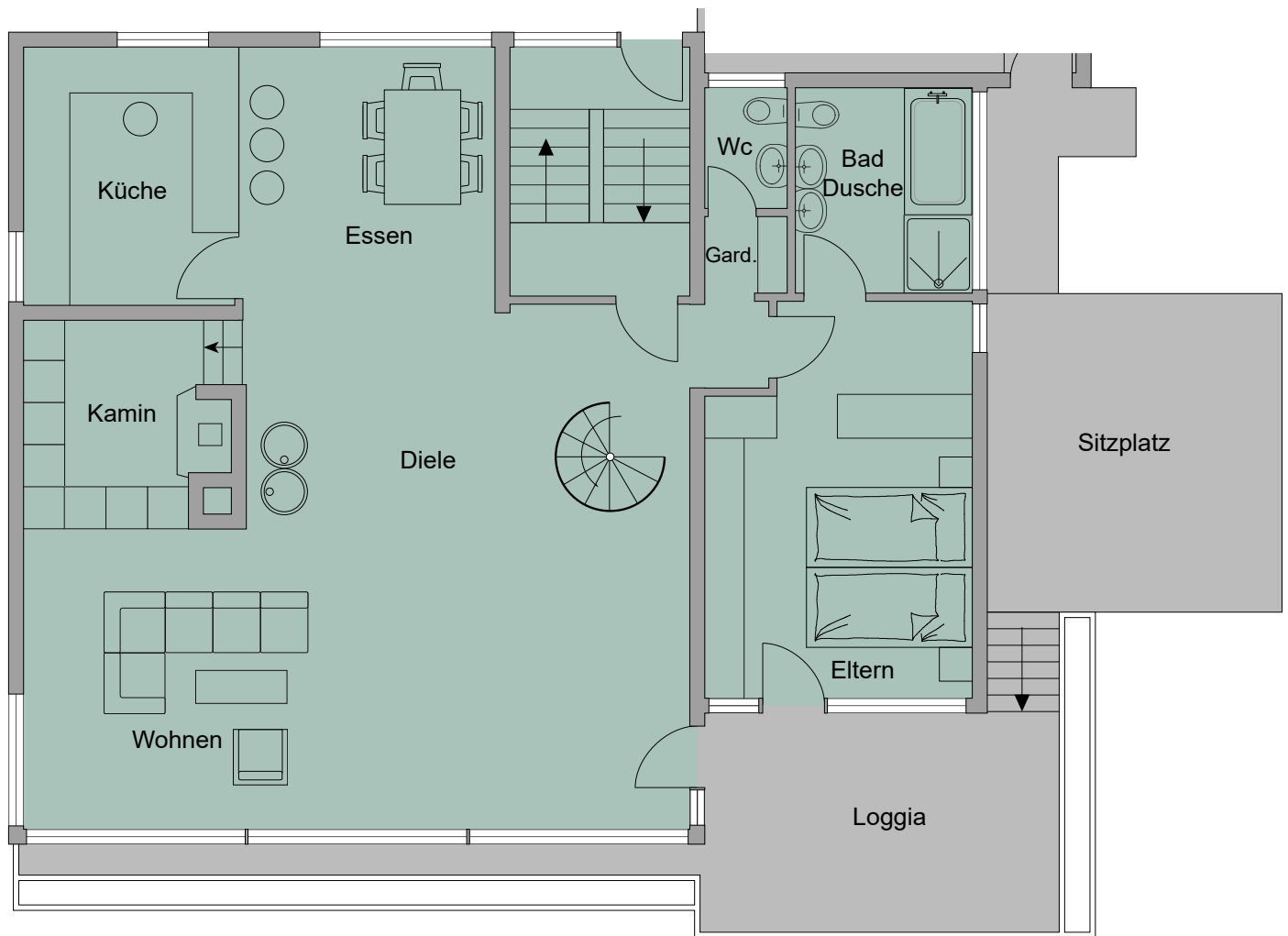


SCHLATTER IMMOBILIEN

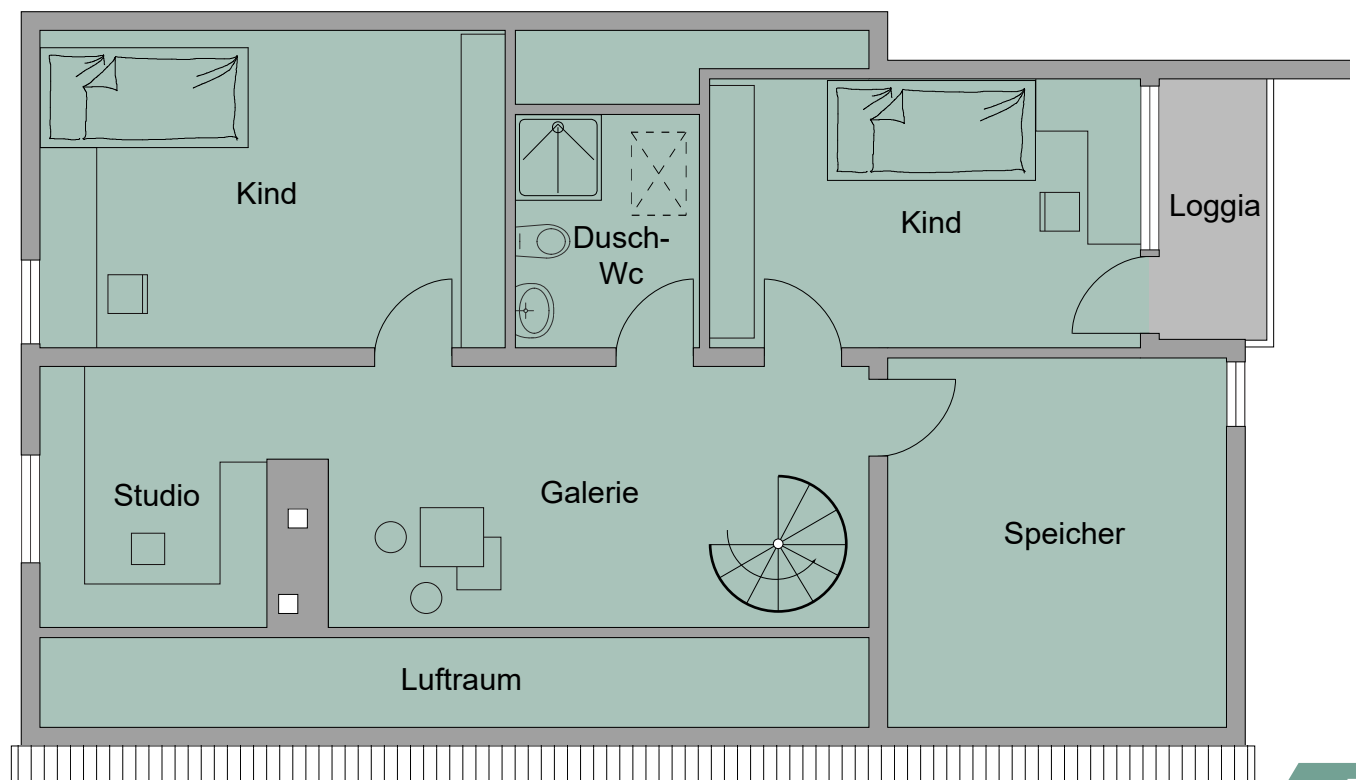
SPÜRBAR ANDERS

*Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé.
Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

EG – 108,43 M²



OG – 67,84 M²



WAS WIR IHNEN BIETEN



Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto:

SPÜRBAR ANDERS



Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.



Technische Due Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungszustaus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**



Verwaltung von Immobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**



Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr **Neu- oder Umbauvorhaben. Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.

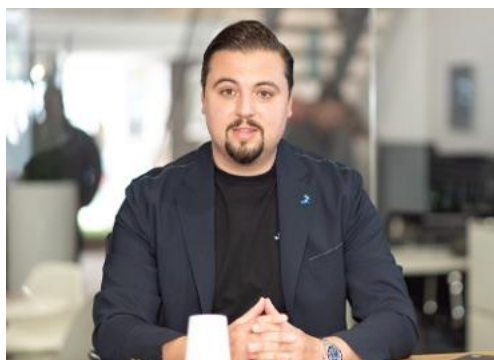


Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

UNSER TEAM

PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



MICHAEL SCHLATTER

GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



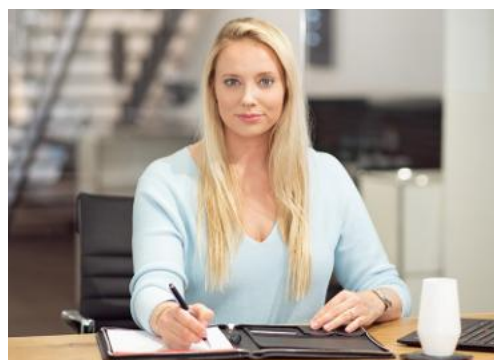
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



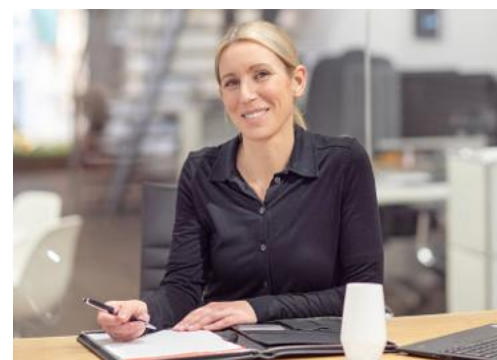
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



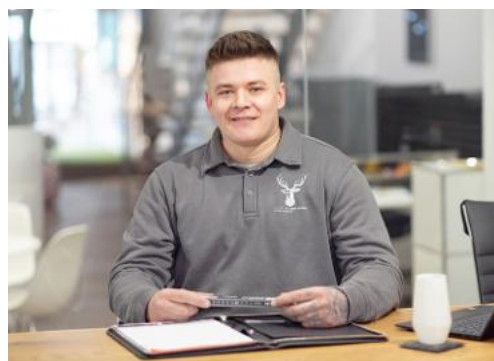
SARA WIECZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



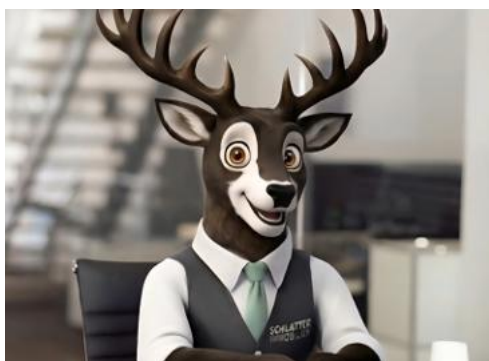
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



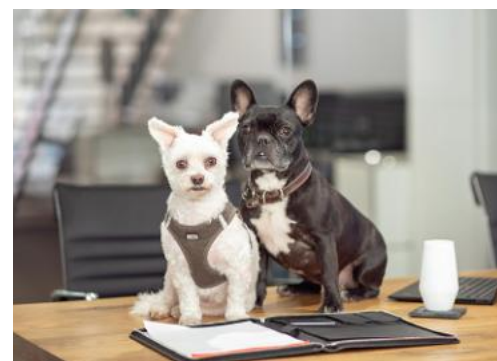
WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



KARL

DIGITALER IMMOBILIEN-ASSISTENT



BELLA & RUBI

SICHERHEITSDIENST

“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut E-Mail: info@schlatter-immobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien GmbH Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklisten-basierten Methodik der Schlatter Immobilien GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?

Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.

WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME



Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen



Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



NUR BEI UNS



KARL – der digitale
Immobilien Assistent

